

Výroční zpráva

2023

Max Realitní Fond SICAV a.s.
(dříve Pardubice Retail Fund SICAV a.s.)

za období od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023



Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	5
Profil Fondu a skupiny.....	7
Zpráva o vztazích	12
Účetní závěrka k 31. 12. 2023.....	15
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023.....	17
Zpráva auditora	30

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s. (do 1. dubna 2024 a tedy i po celé účetní období působící pod názvem Pardubice Retail Fund SICAV a.s.), IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Účetní období	Období od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards) ve znění schváleném Evropskou unií.

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 19. 4. 2024



Max Realitní Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s. (do 1. dubna 2024 a tedy i po celé účetní období působící pod názvem Pardubice Retail Fund SICAV a.s.), IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Účetní období	Období od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023

1. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Na Fondu jako takovém neprobíhá žádná činnost. Protože Fond vytváří podfond, probíhá veškerá jeho činnost na podfondu, do kterého Fond zahrnuje majetek a dluhy ze své investiční činnosti. Činnost podfondu je popsána v jeho samostatné výroční zprávě.

1.1 Hospodaření Fondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Fond vytváří podfond, jako účetně a majetkově oddělenou část jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za podfond. Za podfond je sestavena samostatná výroční zpráva. Fond zahrnuje do podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu Fond vydává investiční akcie. Ostatní jmění Fondu, které netvoří majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu, tvoří tzv. Neinvestiční část Fondu. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond, resp. jeho Neinvestiční část. Tato účetní závěrka je součástí této výroční zprávy jako výroční zprávy Fondu. Jměním Fondu se proto pro účely této výroční zprávy myslí jmění Neinvestiční části Fondu.

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

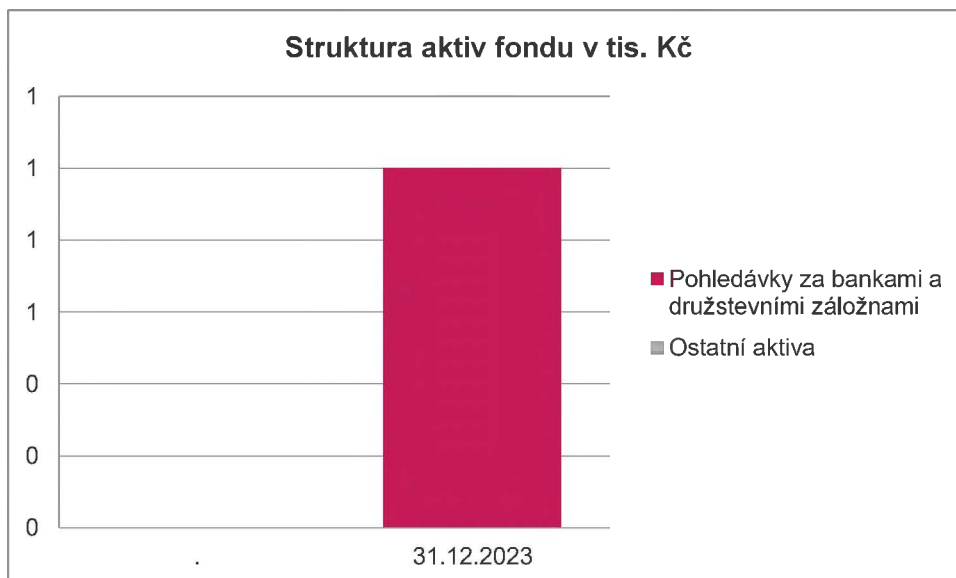
1.2 Stav majetku Fondu a skupiny Fondu

Hodnotu portfolia Fondu tvoří pouze splacený základní kapitál ve výši 1 tis. Kč.

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 1 tis. Kč, která jsou tvořena vklady na bankovních účtech.

Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



PASIVA

Celková pasiva Fondu ve výši 1 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve výši 1 tis. Kč. Vlastní kapitál je tvořen splaceným základním kapitálem ve výši 1 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



2. Výhled na následující období

Ani v roce 2024 nebude na Fondu jako takovém probíhat žádná činnost. Výhled pro činnost Podfondu je popsán v jeho samostatné výroční zprávě.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:	
Obchodní firma:	Max Realitní Fond SICAV a.s. (do 1. dubna 2024 Pardubice Retail Fund SICAV a.s.)
Identifikační údaje:	
IČO:	191 69 442
Sídlo:	
Ulice:	tř. Kosmonautů 1221/2a
Obec:	Olomouc
PSČ:	779 00
Podfond vytvořený Fondem:	
Název:	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A (do 1. dubna Pardubice Retail Fund SICAV a.s., Podfond A
NID:	75164035

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 115044 dne 21. 3. 2023. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 14. 3. 2023.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Fondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace.html>

Zapisovaný základní kapitál: 1 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie

Akcie k Fondu: 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
(zakladatelské akcie)

Čistý obchodní majetek fondu: 1 tis. Kč

Orgány Fondu

Představenstvo AMISTA investiční společnost, a.s. (od 21. 3. 2023)
IČO 274 37 558
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby: Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec (od 21. 3. 2023)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo má jediného člena. Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	Jaroslav Pavelek narozen: 19. 2. 1960 bytem: U pejířárny 1063/16, Libuš, 142 00 Praha 4 vzdělání: vysokoškolské	(od 21. 3. 2023)
Člen dozorčí rady:	Markéta Ševčíková narozena: 10. 11. 1974 bytem: Šantova 657/8, 779 00 Olomouc vzdělání: vysokoškolské	(od 30. 6. 2023)

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- Člen dozorčí rady Jaroslav Pavelek byl zapsán do Obchodního rejstříku ke dni 21. 3. 2023
- Člen dozorčí rady Markéta Ševčíková byla zapsána do Obchodního rejstříku ke dni 30. 6. 2023

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner
Narozen: 1976
Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Sídlo:

Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle

IČO:

649 48 242

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Fondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Fondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Fondu.

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek Fondu byl ke Dni ocenění ze 100 % tvořen peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 1 tis. Kč.

10. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

Fond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

12. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Prohlášení o udržitelnosti dle nařízení EU 2019/2088 (SFDR)

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 nařízení EU 2020/852

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR

- Rizikem týkajícím se udržitelnosti je událost nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice.
- Vzhledem k obchodnímu modelu Společnosti a různorodosti možných rizik týkajících se udržitelnosti postupuje Společnost v rámci jejich identifikace v souladu se zásadou proporcionality a zohledňuje pouze ta rizika, která mohou mít v krátkodobém či střednědobém horizontu významný nepříznivý dopad na hodnotu aktiv v portfoliích obhospodařovaných fondů a Společnost. V rámci jednotlivých oblastí udržitelnosti Společnost identifikovala především následující typy souvisejících rizik:
 - Enviromentální rizika – riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku, riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti;
 - Sociální rizika – riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv, riziko korupce a úplatkářství;
 - Rizika řízení a správy – riziko corporate governance, riziko nedostatečného řízení rizik, riziko nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu;
 - Kromě výše uvedených obecných rizik týkajících se udržitelnosti Společnost zohledňuje specifická rizika související s udržitelností vztahující se ke specifickým třídám aktiv v portfoliích jednotlivých Společností obhospodařovaných fondů. Informace o takto zohledňovaných specifických rizicích souvisejících s udržitelností jsou vždy uvedeny ve statutu daného fondu.

Jednotlivá rizika udržitelnosti jsou na základě interní metodiky zohledňována při nastavování investičních limitů u jednotlivých fondů a jejich investičních strategií a obchodních plánů a v rámci řízení rizika investičního procesu a následného monitoringu jednotlivých investic.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	1 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu k 31. 12. 2023	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	1 000
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000

Jedná se o první účetní období Fondu, proto není uvedeno srovnání fondového kapitálu za předešlá období. Graf fondového kapitálu připadající na zakladatelskou akcii není uveden, protože se hodnota kapitálu připadající na jednu akcii v průběhu období nezměnila.

15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu.

16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Informace o výplatách

V Účetním období nebyl vyplacen podíl na zisku.

18. Informace o soudních sporech

V Účetním období neprobíhal žádný soudní spor, který mohl mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

19. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

20. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tis. Kč. Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty obsahují údaje uspořádané podle právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou uvedeny některé tabulky nebo hodnoty, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s. (do 1. dubna 2024 a tedy i po celé účetní období působící pod názvem Pardubice Retail Fund SICAV a.s.), IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Účetní období	Období od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023

1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:

Max Realitní Fond SICAV a.s.

(do 1. dubna 2024 Pardubice Retail Fund SICAV a.s.)

Sídlo:

Ulice:

tř. Kosmonautů 1221/2a

Obec:

Olomouc

PSČ:

779 00

IČO:

191 69 442

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 11504 (společně dále jen „ovládaná osoba“)

Ovládající osoba

Jméno:

IVAN GERŠI

Bydliště:

Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotičky

Dat. nar.:

8. prosince 1954

(společně dále jen „ovládající osoba“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, a to prostřednictvím společnosti Fund Promoter s.r.o. se sídlem: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 091 42 045, jakožto 100 % akcionář společnosti GERAL HOLDING a.s., IČ: 090 61 321 tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, když podíl ovládající osoby činil 70 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby mající více než 10 % podíl na základním kapitálu ovládané osoby:

Obchodní firma:

PERRARUS PLUS a.s.

Sídlo:

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

IČO.:

09046356

Výše podílu na ZK:

12 %

Obchodní firma:

EMPERON CAPITAL a.s.

Sídlo:

tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc

IČO.:

01883151

Výše podílu na ZK:

18 %

Osoby ovládané ovládanou osobou:

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl
Pardubice Investment s.r.o.	191 76 392	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc	100 %
Palác Pardubice s.r.o.	034 58 059	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc	100 % (prostřednictvím Pardubice Investment s.r.o.)

Osoby ovládané ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“)

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl
ENDYROL s.r.o.	283 22 070	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
BOWLAND, s.r.o.	270 91 074	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
VIRAMU EU s.r.o.	031 57 253	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
GER GROUP EU s.r.o.	031 57 024	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
DEMONIAC EU s.r.o.	031 57 369	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
GAROT PLUS s.r.o.	050 33 896	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
TIBESTI TEAM s.r.o.	019 69 579	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
ORGOSOLO EU s.r.o.	019 69 803	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
ALLE ERBE s.r.o.	019 56 736	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
ARBURESA TEAM s.r.o.	019 72 669	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
Garros Eso EU s.r.o.	294 58 960	Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotičky	100 %
ZENMEX Olomouc s.r.o.	285 81 997	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
SMC Development a.s. v likvidaci	279 56 768	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	18 %
SMC Man a.s.	087 42 511	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
MANTHELLAN a.s.	282 05 618	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha	30 %
LANDIFER a.s.	281 91 510	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	člen dozorčí rady
Malleen App s.r.o.	109 51 792	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
GERI Plus s.r.o.	268 65 629	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
TRŽNICE HOPA, spol. s.r.o.	279 40 713	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
Office Park Šantovka s.r.o.	247 51 961	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
Šantovka Tower a.s.	219 31 812	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
GŠ Property Management s.r.o.	066 09 988	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc	100 %
Galerie Šantovka a.s.	077 07 657	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc	100 %
Šantovka Holding a.s.	080 10 820	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc	100 %

3. Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje na investice do aktiv nemovité povahy.

4. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě, čímž nepřímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ostatních propojených osob

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

Aktuální období je prvním účetním obdobím Fondu

Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami:

Smlouvy uzavřené v Účetním období:

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami.

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích:

Aktuální období je prvním účetním obdobím Fondu

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi Ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro Ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 19. 4. 2024



Max Realitní Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Individuální účetní závěrka k
31. 12. 2023

Účetní jednotka:

Max Realitní Fond SICAV a.s.
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a,
779 00 Olomouc

IČO: 191 69 442

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 15. 4. 2024

Rozvaha k 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023
AKTIVA		
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 1
	v tom: a) splatné na požádání	1
Aktiva celkem		1

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023
PASIVA		
8	Základní kapitál	5 1
	z toho: a) splacený základní kapitál	1
Vlastní kapitál celkem		1
Pasiva celkem		1

Podrozvahové položky k 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023
Podrozvahová aktiva		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7 1

Výkaz zisku a ztráty od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	od 21. 03. 2023 do 31. 12. 2023
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	6

Přehled o změnách vlastního kapitálu od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Ostatní změny	Celkem
Zůstatek k 21. 03. 2023	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	1	0	0	0	0	1
Zůstatek k 31. 12. 2023	1	0	0	0	0	1

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Max Realitní Fond SICAV a.s. (do 1. dubna 2024 a tedy i po celé účetní období působící pod názvem Pardubice Retail Fund SICAV a.s.), IČO: 191 69 442, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11504
Podfond	Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A (do 1. dubna 2024 a tedy i po celé účetní období působící pod názvem Pardubice Retail Fund SICAV a.s., Podfond A), NID: 75164035
Účetní období	Období od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023
Neinvestiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards) ve znění schváleném Evropskou unií.

1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 8. 3. 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 115044 dne 21. 3. 2023. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 14. 3. 2023.

Informace o obhospodařovateli

Fond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu resp. Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Fondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Fondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

Statut Fondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Fondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Fondu, popis rizik spojených s investováním Fondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Fondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky jsou od investorů shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány AMISTA IS.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu je hrazena AMISTA IS z majetku Fondu.

I veškeré další náklady související s obhospodařováním Fondu, byť nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu nebo Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

Akcie

Akcie:	1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Čistý obchodní majetek:	1 tis. Kč

Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB.

Sídlo Fondu

Tř. Kosmonautů 1221/2a

Olomouc

PSČ 779 00

Česká republika

Identifikační údaje

IČO:	191 69 442
------	------------

Orgány Fondu

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s.	(od 21. 3. 2023)
	IČO 274 37 558	
	Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00	

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 21. 3. 2023)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Jaroslav Pavelek** (od 21. 3. 2023)
narozen: 19. 2. 1960
bytem: U pejířárny 1063/16, Libuš, 142 00 Praha 4
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Markéta Ševčíková** (od 30. 6. 2023)
narozena: 10. 11. 1974
bytem: Šantova 657/8, 779 00 Olomouc
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

- **Statutární orgán AMISTA investiční společnost, a.s. byla zapsána do Obchodního rejstříku ke dni 21. 3. 2023**
- **Člen představenstva Ing. Michal Kusák, Ph.D. byl zapsán do Obchodního rejstříku ke dni 21. 3. 2023**
- **Člen dozorčí rady Jaroslav Pavelek byl zapsán do Obchodního rejstříku ke dni 21. 3. 2023**
- **Člen dozorčí rady Markéta Ševčíková byla zapsána do Obchodního rejstříku ke dni 30. 6. 2023**

Informace k akciím a investičnímu cíli Fondu

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond vytváří podfond, který může mít vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu podfondu.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů ve znění pozdějších předpisů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2023. Běžné účetní období je od 21. 3. 2023 do 31. 12. 2023.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond vytváří podfond, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za podfond. Za podfond je také sestavena samostatná výroční zpráva. Fond zahrnuje do podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu Fond vydává investiční akcie. Ostatní jmění Fondu, které netvoří majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu, tvoří tzv. neinvestiční část Fondu. Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. Tato účetní závěrka je sestavována samostatně pro Fond, resp. jeho neinvestiční část. Jměním Fondu se proto pro účely této účetní závěrky myslí jmění neinvestiční části Fondu.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším

důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna finanční aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv spolu s Podfondem a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfolio FVOCI.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změnila obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

▪ Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní

hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

▪ Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

▪ Znehodnocení

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Fond o znehodnocení neúčtuje.

▪ Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

D. Spřízněné strany

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky),

- má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv;
- nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod čtvrtou nebo pátou odrážku nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

E. Základní kapitál Fondu

Kmenové akcie fondu jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu, jelikož splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32 odstavce 11.

3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

Fond je nově založený, proto zatím k žádným opravám chyb minulých období nedošlo.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Fond je nově založený, jedná se o jeho první účetní období, proto k žádným změnám metod oproti minulým obdobím nedošlo.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

Běžné účty u bank	1
Celkem	1

Fond má běžný účet vedený v CZK se zůstatkem k 31. 12. 2023 ve výši 1 tis. Kč.

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Tis. Kč	31. 12. 2023
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1
Čistá účetní hodnota	1

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Základní kapitál

Fond při založení vydal 1 000 ks zakladatelských akcií ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Jedná se o kusové akcie na jméno v listinné podobě. Základní kapitál byl zcela splacen.

K datu	31. 12. 2023
Fondový kapitál Fondu (Kč):	1 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	1 000
Základní kapitál Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000

6. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

A. Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Jedná se o první účetní období, proto neexistují údaje o minulých účetních obdobích.

B. Návrh použití zisku nebo úhrada ztráty za aktuální účetní období

Fond nedosáhl zisku ani ztráty, jelikož na Fondu neprobíhá činnost generující náklady či výnosy.

7. Hodnoty předané k obchodování

Tis. Kč	31. 12. 2023
Hodnoty předané k obhospodařování	1
Celkem	1

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování nezměnily.

8. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Fond za sledované období nevykázal žádný hospodářský výsledek. Z tohoto důvodu nevznikla za sledované období povinnost na splatnou daň z příjmů.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve

kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Fond s přihlédnutím k zásadě opatrnosti neúčtuje o odložené daňové pohledávce. Fondu nevznikl k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek.

9. Výnosy a náklady rozdělené podle geografické oblasti

Fondu v roce 2023 nevznikly žádné výnosy ani náklady.

10. Transakce se spřízněnými osobami

Fond neeviduje ve sledovaném období žádnou transakci se spřízněnou osobou.

11. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

k 31. 12. 2023	Povinně ve FVTPL	Celkem
v Tis. Kč		
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	1	1
Ostatní aktiva	0	0
Finanční aktiva celkem	1	1

Fond k 31. 12. 2023 neeviduje žádné finanční závazky.

12. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

▪ Tržní riziko

Pro Fond není tržní riziko relevantní.

▪ Riziko nedostatečné likvidity

Pro Fond není riziko nedostatečné likvidity relevantní.

▪ Úvěrové riziko

Pro Fond není úvěrové riziko relevantní.

▪ Měnové riziko

Pro Fond není měnové riziko relevantní.

▪ Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Maximální expozice podle sektorů

K 31. 12. 2023	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
V Tis. Kč				
Aktiva				

▪ Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem.

13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je definována v mezinárodních účetních standardů jako cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;

- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

K 31. 12. 2023	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Tis. Kč			
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. zálohami	0	1	0
Ostatní aktiva	0	0	0

▪ Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

e) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů

14. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobila zhoršení mezinárodní politické situace. Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy, vysoká inflace, rostoucí životní náklady spojené s poměrně razantně klesající spotřebitelskou poptávkou a zpomalením ekonomického růstu. S výhledem na rok 2023 je taktéž spojeno riziko hospodářské recese, a to jak v USA, tak v Evropě.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady na Fond byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

15. Významné události po datu účetní závěrky

Dne 1. 4. 2024 byl do obchodního rejstříku zapsán nový název fondu, a to Max Realitní Fond SICAV a.s. (dříve Pardubice Retail Fund SICAV a.s.). Po datu účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky.

S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

V Praze dne 19. 4. 2024



Max Realitní Fond SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu Max Realitní Fond SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Max Realitní Fond SICAV a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, Olomouc (dříve Pardubice Retail Fund SICAV a.s., dále „Fond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za období od 21. března 2023 do 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za období od 21. března 2023 do 31. prosince 2023,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 21. března 2023 do 31. prosince 2023, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

19. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Tomáš Bašta
statutární auditor, evidenční č. 1966